CMHC SCHL

Helping to house Canadians

Question habitation, comptez sur nous

PUBLIC HOUSING CONSULTATION SUMMARY REPORT

RAPPORT SOMMAIRE DE CONSULTATION SUR LE LOGEMENT PUBLIC

1991

NHA/LNH 6588

93-01312/

SUMMARY REPORT OF CONSULTATIONS ON PUBLIC HOUSING

RAPPORT SOMMAIRE DE CONSULTATIONS SUR LE LOGEMENT PUBLIC

Strategic Planning and Policy Development Division

Canada Mortgage and Housing Corporation

Division de la planification stratégique et de l'élaboration de propositions

Société canadienne d'hypothèques et de logement

November 20, 1991

20 novembre 1991

TABLE OF CONTENTS/TABLE DES MATIÉRES

INTRODUCTION	1
Purpose/Ojet	2
Consultation Process/Processus de consultations	3
The Context of the Public Housing Policy Review/ Contexte de l'examen de la politiques de logement public	4
Consultation Themes/Thèmes de la consultation	5
PHYSICAL ENVIRONMENT/ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	7
Regeneration/Remodelage	7
Repairs/Réparations	10
SOCIAL ENVIRONMENT/CADRE SOCIAL	15
Tenant Participation/Participation des locataires	15
Support Services/Services de soutien	19
Tenant Mix/Intégration des différentes catégoires de locataires	22
Security/Sécurité	26
ADMINISTRATION	28
Level of Rent/Niveau des loyer	28
Sales/Ventes	31
Portfolio Management/gestion du portefeuille	33
AN EMERGING THEME/UN VISION NOUVELLE	36
WHERE DO WE GO FROM HERE/ET MAINTENANT?	43
How To Respond/Comment faire connaître ses réactions	43

SUMMARY REPORT ON THE CONSULTATIONS ON PUBLIC HOUSING

INTRODUCTION

The public housing referred to in this report is some 205,000 dwellings in more than 4,500 projects which were developed between 1949 and 1985 through two federal/provincial/territorial housing programs under Sections 79, 81 and 82 of the National Housing Act (NHA). The dwellings are rented to low income households on a rent-geared-to-income basis. In both programs, the provinces/territories assumed responsibility for the day-to-day management of public housing, either directly through housing agencies or indirectly through local housing authorities or municipal housing organizations.

In early 1990, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) released a report on an evaluation of public housing in Canada. In December 1990, CMHC issued a consultation paper on public housing, highlighting the issues coming out of the evaluation. The principle issues identified in the original consultation paper are described in the section below, under the title Consultation Themes.

The consultation paper was distributed widely, to provincial and territorial housing agencies, to local housing authorities and municipalities, to tenants and tenant organizations and to various other interested individuals and organizations. Written responses were requested by

RAPPORT SOMMAIRE DES CONSULTATIONS SUR LE LOGEMENT PUBLIC

INTRODUCTION

Les logements publics dont il est question dans ce rapport représentent plus de 205 000 habitations réparties dans plus de 4 500 ensembles produits entre 1949 et 1985 sous le régime de deux programmes de logement fédéraux-provinciaux/territoriaux relevant des articles 79, 81 et 82 de la Loi nationale sur l'habitation (LNH). Ces logements sont loués à des ménages à faible revenu qui paient un loyer proportionné à ce qu'ils gagnent. Dans le cadre des deux programmes, les provinces assument la responsabilité de la gestion courante des logements publics, soit directement au moyen de sociétés d'habitation provinciales, soit indirectement par l'intermédiaire de commissions locales de logement ou d'offices municipaux d'habitation.

Au début de 1990, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié le rapport d'une évaluation du logement public au Canada. En décembre 1990, la SCHL a fait paraitre un document de consultation sur le logement public en soulignant les questions qui ressortaient de l'évaluation. Les principales questions traitées dans ce document initial de consultation sont exposées plus loin dans le présent rapport, sous la rubrique Thèmes de la consultation.

Le document de consultation a été distribué à de nombreuses organisations, soit aux sociétés d'habitation provinciales et territoriales, aux commissions locales de logement et aux municipalités, aux locataires et aux associations de locataires et à divers autres organismes et personnes intéressés. On demandait que

... /2

March 1991.

At the same time, CMHC sponsored a series of tenant workshops across the country which brought together a number of residents from different public housing projects within a region. At these workshops, tenants were invited to respond to the themes and questions of the consultation paper.

Following the receipt of written responses to the consultation paper, CMHC undertook face-to-face meetings with each province and territory and with various other groups, to explore in more detail their written comments. As well, CMHC held neighbourhood meetings in eight cities across the country, with people from areas surrounding public housing projects, in order to provide a non-representative but nonetheless valuable sampling of their views on public housing.

This summary report covers the written responses, and what was said at the workshops and meetings.

Purpose

The purpose of this document is two fold. First, it is intended to provide a record of the thrust of the comments CMHC received from the different parties.

Secondly, it is intended to provide consultation participants the opportunity to reflect on and respond to the various, and sometimes conflicting, perspectives of those concerned with public housing in Canada. By echoing back in written form the

les réponses écrites parviennent à la SCHL pour le mois de mars 1991.

Parallèlement, la SCHL a parrainé, dans tout le pays, une série d'ateliers à l'intention des locataires, lesquels réunissaient un certain nombre d'occupants de différents ensembles situés dans une région donnée. Pendant ces ateliers, on invitait les locataires à donner leur avis sur les thèmes et les questions du document de consultation.

Après la réception des réponses écrites au document de consultation, la SCHL a commencé à tenir des réunions particulières avec chaque province et territoire et avec divers autres groupes afin d'étudier de façon plus approfondie leurs commentaires écrits. En outre, elle a tenu des réunions dans les quartiers de huit villes de toutes régions du pays auxquelles étaient invitées des personnes des zones entourant les ensembles de logements publics, afin d'obtenir un échantillon non représentatif mais néanmoins précieux de leurs avis sur le logement public.

On trouvera dans le présent rapport sommaire un résumé des réponses écrites et de ce qui a été dit dans les discussions en atelier et les réunions.

Objet

Le but de ce document est double. Premièrement, il offre un compte rendu de l'essentiel des commentaires que la SCHL a reçus des différentes parties.

Deuxièmement, il vise à donner aux participants à la consultation l'occasion de réfléchir aux points de vue variés, et parfois contradictoires, des personnes qui s'occupent du logement public au Canada. En exprimant par écrit la signification que la SCHL a donné aux propos

... /3

meaning CMHC has taken from the consultations, it is hoped that those who shared their views with us will take the opportunity to clarify any points which CMHC staff may have misinterpreted, and to provide their reactions to points raised by others.

Details on how further responses should be directed to CMHC are provided at the end of this paper.

On the other hand, this report is NOT intended to provide any specific policy alternatives. An opportunity to provide input to policy development will follow in the next step of the consultation process, which is described below.

Consultation Process

In keeping with CMHC's commitments to help house Canadians and to making the best possible use of available resources, the Corporation has adopted a process whereby it periodically evaluates the performance of each federal housing program and assesses the situation within which the program exists. Evaluation is only the first step in a cycle, however. The evaluation report becomes the basis for broad, national consultations which in turn become one of the important inputs to the development of new federal policies.

In the case of the public housing programs, this summary report records the results of the first round of consultations. Soon, CMHC will be commencing the preparation of a Policy Perspectives paper which will reflect the feedback obtained to this summary report.

tenus pendant les consultations, on espère que ceux qui ont partagé leurs avis prendront l'occasion d'apporter des précisions sur les points que les participants de la SCHL auraient pu avoir mal interprétés et de nous faire part de leur réaction aux points soulevés par d'autres personnes.

On trouvera à la fin du rapport la marche à suivre pour communiquer tout autre commentaire à la SCHL.

Par ailleurs, ce rapport ne vise PAS à présenter des choix précis en matière de lignes de conduite. Ce sera la tâche de la prochaine étape du processus de consultation, décrite ci-dessous.

Processus de consultation

La SCHL s'est engagée à aider à loger les Canadiens et à utiliser au mieux les ressources disponibles. Conformément à ses engagements, elle a adopté un processus qui consiste à évaluer périodiquement les résultats de chaque programme de logement fédéral et la situation dans le cadre de laquelle le programme fonctionne. Toutefois, l'évaluation n'est que la première étape d'un cycle. Le rapport d'évaluation devient le fondement de consultations nationales générales qui, à leur tour, contribuent de façon importante à l'élaboration de nouvelles politiques fédérales.

Dans le cas des programmes de logement public, le présent rapport résume les résultats de la première série de consultations. La SCHL entreprendra sous peu la rédaction d'un document présentant les perspectives en matière de politiques, qui tiendra aussi compte des commentaires reçus en réponse au rapport sommaire.

... /4

It is expected that the Policy Perspectives paper will be available later this year. It will provide a discussion of the major policy alternatives on each issue in public housing, but will NOT make recommendations as to preferred options. It will be neutral as far as possible, setting out objectively the pros and cons of each alternative on each issue. It is intended to be the basis for further discussions, and reactions will be sought as to which alternatives might be preferred.

Following the release of the Policy Perspectives paper, CMHC will again be meeting with the provinces and territories, tenants, and interested parties in a second round of consultations, to explore the implications of the alternatives and to identify any other possibilities raised by the participants.

Finally, based on all of this input, together with ongoing analysis being undertaken by CMHC, proposals will be developed on federal policies for inclusion in a submission to the federal Cabinet by the Minister responsible for CMHC.

The present plan is to complete the policy development work in the spring of 1992.

The Context of the Public Housing Policy Review

There is no common housing form or circumstance to public housing. Across Canada, it consists of a great variety of housing, ranging from scattered single units to large apartment blocks. There is variety as well in the

On s'attend à ce que ce document soit publié plus tard cet automne. Il examinera les principales solutions de rechange possibles au niveau des lignes de conduite pour chaque question touchant le logement public, mais NE fera AUCUNE recommandation quant aux options préférables. Il sera aussi neutre que possible, décrivant objectivement les avantages et les inconvénients de chaque solution pour chaque question. Il formera la base de discussions ultérieures, qui chercheront à déterminer quelles solutions auraient la préférence.

Après la parution du document sur les perspectives en matière de politiques, la SCHL rencontrera, dans une seconde série de consultations, les représentants des provinces et territoires, les locataires et d'autres parties intéressées afin d'explorer les conséquences possibles des solutions de rechange et de relever toute autre possibilité mise de l'avant par les participants.

Enfin, la SCHL élaborera des propositions sur les politiques fédérales en se fondant sur tous ces apports ainsi que sur les analyses qu'elle effectue continuellement. Ces propositions seront intégrées dans une requête au Cabinet fédéral que présentera le ministre chargé de la SCHL.

Actuellement, on espère terminer le travail d'élaboration de lignes de conduite au printemps de 1992.

Contexte de l'examen de la politique de logement public

Les logements publics du Canada n'ont guère d'éléments communs. On y trouve divers genres de logements, allant de la maison individuelle au grand immeuble résidentiel. Il existe en outre une grande diversité dans la clientèle et

... /5

clientele being served from place to place, and in their needs. Accordingly, while there are some shared concerns, there are few universal solutions.

As well, provinces and territories are responsible for the day-to-day operations of their own portfolios and this requires that they have the flexibility to respond to the particular needs within their areas. Therefore, in many cases, the federal and provincial or territorial governments will have to agree on changes in policy before they can be implemented.

From this perspective and in light of the need for fiscal restraint, it is important that everyone avoid developing unrealistic expectations.

Consultation Themes

The two guiding precepts under which the consultations are being conducted are that:

1. the public housing stock, as a valuable social asset and an important part of the social safety net in Canada, should be preserved as much as possible; and

2. because the federal government is operating in a period of fiscal restraint, the level of federal housing subsidies cannot be expected to increase.

Five themes were identified in the original consultation document. During the course of the first round of consultations the two themes of enhancing the

les besoins des occupants. De sorte que, si l'on rencontre certains problèmes communs, les solutions universelles sont rares.

Par ailleurs, la gestion courante des portefeuilles de logements publics relève des administrations provinciales et territoriales, qui doivent faire preuve de souplesse pour répondre aux besoins particuliers de leurs diverses régions. Par conséquent, dans bien des cas, le gouvernement fédéral devra s'entendre avec les autorités provinciales ou territoriales sur les changements à apporter à la politique avant que ceux-ci puissent être mis en pratique.

Pour toutes ces raisons et à cause, aussi, des contraintes imposées aux dépenses publiques, il faut éviter d'entretenir des attentes irréalistes.

Thèmes de la consultation

Les deux principes suivants servent à orienter les consultations :

1. le parc de logements publics, en tant que bien collectif précieux et élément important du filet canadien de sécurité sociale, doit être préservé dans toute la mesure du possible;

2. parce que le gouvernement fédéral est en période de compressions budgétaires, on ne peut pas s'attendre à ce que le niveau des subventions fédérales pour le logement augmente.

Le document initial de consultation distinguait cinq thèmes. Deux d'entre eux - améliorer l'aspect social de la vie dans les logements publics et améliorer la sécurité des

... /6

social qualities of life and improving security were amalgamated because they were found to encompass similar concerns and solutions. At the same time, an additional item concerning responsibilities beyond the provision of physical shelter emerged. Discussion was therefore concentrated on the following themes.

Regeneration: while public housing is generally in good repair and fulfills its objectives, there are some projects in need of particular attention.

Maintaining Projects in Good Repair: the evaluation concluded that there was a backlog in repair needs in some projects which requires attention.

Enhancing the social qualities of life in public housing: most residents are generally satisfied with their public housing homes, however there are a number of areas that could be improved, including security, particularly in large family projects in large urban centres.

Ensuring the best use of public housing dollars: any policy or program changes must continue to ensure that public housing residents are well served in the current environment of fiscal restraint.

Going beyond bricks and mortar: social problems which are often found in public housing should be addressed in order to improve the quality of life of residents.

In the following summary of consultation responses, the comments of the participants are

logements - ont ensuite été fondus en un seul parce qu'ils appelaient des questions et des solutions semblables. Parallèlement, a surgi un nouveau point touchant le devoir de fournir plus qu'un simple abri, de sorte que la discussion a porté sur les cinq sujets suivants :

Remodelage : Bien que les logements publics soient généralement en bon état et qu'ils continuent d'atteindre leurs objectifs, certains ensembles ont besoin d'une attention particulière.

Entretien convenable des ensembles : L'évaluation a permis de constater que certains projets accusaient un retard au niveau des réparations nécessaires, retard dont il faut s'occuper.

Améliorer l'aspect social de la vie dans les logements publics : La plupart des résidents sont en gros satisfaits de leur logement, bien qu'ils souhaitent certaines améliorations, notamment en ce qui concerne la sécurité dans les gros ensembles des grands centres urbains.

Assurer la meilleure utilisation possible des fonds consacrés au logement public : Quels que soient les changements qu'on apporte à la politique ou au programme, il faut continuer de répondre adéquatement aux besoins des occupants des logements publics, dans un contexte de compressions budgétaires.

Plus qu'un simple abri : L'amélioration de la qualité de vie dans les logements publics passe par la solution des problèmes sociaux qu'on y rencontre fréquemment.

Le résumé des réponses présente les remarques des participants sous chacune de ces rubriques. Le

... /7

presented under each of these themes. While the original CMHC consultation document outlines a set of specific questions to be addressed under each theme, consultation participants were not restricted to these. As a result, responses are presented in this summary report as they logically flow, and do not always follow the original order or content of the questions.

PHYSICAL ENVIRONMENT

Regeneration

Regeneration is a term which is used to cover activities involving substantial changes to existing public housing projects, over and above the regular maintenance and improvement work allowed within current program guidelines. As such, it includes major renewal projects and projects involving both partial and complete redevelopment of project sites. Specific regeneration proposals may be prompted by a range of circumstances, such as significant sub-standard physical conditions within a project, the need to address social problems which are reinforced by the project and site design, inadequate design and layout - often the consequence of changes to the surrounding neighbourhood - and the underutilization of existing land and dwellings. The perceived need for regeneration varies between provinces and territories, as does the nature of required regeneration activities, and all are dependent on the age and condition of the public housing stock.

The consultation questions:

How can public housing projects best be brought up to modern

document de consultation proposait un ensemble de questions pour chaque thème, mais les participants n'étaient pas obligés de s'y limiter. Aussi, le rapport sommaire présente les réponses dans leur ordre logique plutôt que dans l'ordre où les questions étaient posées dans le document de consultation.

ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Remodelage

Le remodelage est un terme qui sert à désigner la modification importante d'ensembles de logements publics existants qui va au-delà des travaux d'entretien régulier et d'amélioration autorisés dans le cadre des directives actuelles des programmes. Il englobe donc les importants projets de rénovation et les projets prévoyant le réaménagement partiel ou complet des emplacements d'ensembles. Tout un éventail de circonstances peuvent donner lieu à des propositions particulières de remodelage, comme des conditions physiques sensiblement inférieures aux normes à l'intérieur d'un ensemble, la nécessité de régler des problèmes sociaux aggravés par la conception de l'ensemble et de l'emplacement, la médiocrité du plan et de la disposition des lieux - conséquence fréquente de changements survenus dans le quartier avoisinant - et la sous-utilisation des terrains et immeubles existants. Le besoin de remodelage varie selon les provinces et territoires, tout comme la nature des travaux de remodelage requis, en fonction de l'âge et de l'état des logements publics.

Questions posées :

Quelle est la meilleure façon d'amener aux normes modernes les en-

... /8

standards?
How can project sites be used to best advantage?
How can repair decisions be optimized?
How can essential amenities be provided?
How can the objectives of the federal and provincial/territorial partners to cost-effectively support the public housing asset be maintained?

A careful approach to regeneration was advocated by most consultation participants commenting on this issue, through pilot project initiatives as opposed to a blanket policy to cover all future regeneration work. Others suggested that regeneration should be considered in the context of a comprehensive provincial/territorial portfolio management strategy. These are not necessarily mutually exclusive approaches.

There was a tendency for participants to focus on regeneration as a means to address physical deterioration, or obsolescence of projects where the need for public housing no longer exists. Most, however, also accepted regeneration as a means to deal with social issues (e.g. aging in place, income mixing), and unit conversions to reflect changing needs (e.g. bachelor units to one bedroom units, 4-5 bedroom units to smaller ones). Caution was suggested, not to proceed too quickly with conversion activity before full consideration of the future needs of special interest groups and cost effectiveness was carried out. In some cases, financial incentives were considered a possible solution for dealing with difficult to rent units. Some felt that regeneration should include items external to buildings such as

sembles de logements publics?
Comment tirer le meilleur parti des emplacements où ils se trouvent?
Comment optimiser les décisions portant sur les réparations?
Comment fournir les équipements essentiels?
Comment les partenaires fédéral et provinciaux/territoriaux peuvent-ils continuer d'atteindre leur objectif d'efficience dans le maintien en bon état du parc de logements publics?

La plupart des participants préconisent une approche prudente du remodelage, préférant les projets pilotes à une politique globale touchant l'ensemble des futurs travaux de remodelage. Certains proposent qu'on envisage le remodelage dans le contexte d'une stratégie provinciale globale de gestion du portefeuille. Ces deux façons de procéder ne s'excluent pas forcément l'une l'autre.

Les participants ont tendance à voir le remodelage surtout comme un moyen de venir à bout de la détérioration physique ou de l'obsolescence des ensembles lorsque des logements publics ont cessé d'être nécessaires. Toutefois, la plupart acceptent aussi le remodelage comme une façon de s'attaquer à des questions sociales (p. ex., vieillissement chez soi, diversité des revenus) et de transformer les logements pour tenir compte de l'évolution des besoins (p. ex., transformation de studios en logements d'une chambre à coucher, et de logements de quatre ou cinq chambres en logements plus petits). On conseille la prudence et de ne pas se lancer dans des transformations sans avoir d'abord examiné attentivement les besoins futurs des groupes d'intérêts spéciaux et l'efficience de tels travaux. On considère que, dans certains cas, des stimulants financiers pourraient

... /9

site access, road circulation and landscaping. There were also strong concerns about the method that will be used to allocate regeneration funds, reflecting a reservation that regions with older and more poorly maintained stock might benefit most. As well, some areas are likely to have a need for regeneration in the future, although their present requirements may not be great. All provinces and territories agreed the allocation of regeneration funds should protect against any negative impacts on existing interprovincial/territorial allocation practices.

être un moyen de trouver des locataires pour les logements difficiles à louer. Certaines estiment que le remodelage doit toucher des éléments à l'extérieur des immeubles, comme l'accès à l'emplacement, la circulation routière et l'aménagement paysager.
On s'inquiète aussi beaucoup de la méthode qui servira à répartir les fonds pour le remodelage, car on craint que les régions dont le parc est plus ancien ou a mal été entretenu soient privilégiées. En outre, certaines régions prévoient que leurs ensembles auront besoin de remodelage dans l'avenir, bien que les besoins actuels puissent ne pas être très grands. Tous sont d'accord que la répartition des fonds de remodelage devrait se faire de manière à ne nuire aucunement aux modalités actuelles de répartition des ressources entre les provinces et les territoires.

There were extensive discussions on the means to finance regeneration. Some supported using the budgets for new social housing to cover regeneration costs. Others did not wish to reduce the delivery of new units in order to finance regeneration, and considered that "new money" will be required. Some felt that there are opportunities to sell land and projects to defray regeneration costs within provincial/territorial portfolios. Others felt that such opportunities are limited. However, all parties stressed the importance of policy flexibility in pursuing sources of regeneration funds and in applying them to projects on a case by case basis. In any event, due regard must be given to the principle of maintaining the public housing asset.

Les moyens de financer le remodelage retiennent aussi beaucoup l'attention. Certains proposent d'utiliser les crédits affectés au logement social neuf pour payer les travaux de remodelage. D'autres, toutefois, ne veulent pas réduire la production de logements neufs pour financer le remodelage et estiment qu'il faudra de l'«argent frais». Certaines sont d'avis qu'il serait possible de vendre des terrains et des ensembles faisant partie des portefeuilles provinciaux/territoriaux afin de payer les travaux de remodelage, et qu'il faudrait étudier chaque cas individuellement. D'autres croient que les occasions de ce genre sont peu nombreuses. Mais tous insistent sur l'importance d'avoir une politique souple en ce qui a trait aux sources de financement pour le remodelage et de l'appliquer cas par cas. De toute façon, maintenir le parc de logements publics en bon état est un principe qui doit être pris au sérieux.

... /10

There was considerable support for greater flexibility to transfer subsidy commitments between sites and to retain revenues from any sales or redevelopment within provincial/territorial portfolios to finance other regeneration activities.

On accorde un appui considérable à l'assouplissement des dispositions afin qu'il soit possible de transférer les engagements de subventions entre divers emplacements et de conserver les recettes tirées de toute vente ou de tout réaménagement à l'intérieur du portefeuille provincial/territorial pour financer d'autres activités de remodelage.

Some participants focused on regeneration as a means to address social matters, such as a lack of amenities and recreation space within projects, and to improve the quality of life in public housing. There were several who described design-related problems such as high densities, inadequate unit spacing and poor building orientation. There was concern about the social mix within projects, and various strategies were advocated to achieve better income and social mixes at both project and community levels. Conversion of existing units to provide amenity space and to reduce the density of sites was suggested by many participants.

Certains participants voient davantage le remodelage comme un moyen de s'attaquer aux questions sociales, comme le manque d'équipements et d'aires pour les loisirs à l'intérieur des ensembles, et d'améliorer la qualité de vie dans les logements publics. Plusieurs font état de problèmes liés à la conception, comme les fortes densités de peuplement, l'espacement inadéquat des logements et la mauvaise orientation de l'immeuble. La diversité des groupes sociaux à l'intérieur des ensembles est aussi une préoccupation, et on préconise différentes stratégies pour atteindre une plus grande diversité de revenus et de groupes sociaux dans les ensembles et dans la collectivité. De nombreux participants suggèrent en outre de transformer des logements pour créer des aires d'agrément et réduire la densité d'occupation.

There was a strong concern that tenants be given the opportunity to provide input to regeneration plans.

On tient aussi beaucoup à ce que les locataires aient le possibilité de dire leur mot dans les plans de remodelage.

Certain consultation participants focused on ways that projects could be better integrated with the surrounding community, including improvements to their physical appearance.

Certains participants attirent l'attention sur les moyens à prendre pour mieux intégrer les ensembles dans les quartiers où ils se trouvent, notamment en améliorant leur aspect extérieur.

<u>Repairs</u>

The consultation question:

What are the best means of

<u>Réparations</u>

Question posée :

Quels sont les meilleurs moyens de

... /11

dealing with outstanding repairs and ensuring that necessary repairs are done in a prompt and efficient manner?

During the consultation, it was stated that the repair backlog in public housing is now less than it was a number of years ago, but that in some cases a substantial backlog remains. Concerns over safety were voiced, due to the backlog of repairs, particularly with regard to the condition of sidewalks, lighting, guard rails, elevators, and fencing, and with the poor quality of snow removal.

Almost all consultation participants focused on how delays in needed repairs could be avoided. A lack of adequate and suitable resources was identified as a major constraint to timely repairs. Larger Modernization and Improvement (M&I) allocations and more timely access to these funds were identified as essential to a more efficient maintenance system. Four suggestions were made as to how the timeliness of funding could be improved: the use of reserve funds; the use of three to five year M&I budget cycles; synchronization of M&I budget allocations between federal and provincial agencies and housing authorities; and a review of the $10,000 limit for prior CMHC approval of M&I expenditures.

There was some support for developing reserve funds for public housing repairs, either

rattraper le retard dans les réparations et de s'assurer qu'on fait les travaux nécessaires promptement et de façon efficiente?

Pendant la consultation, on a déclaré que l'accumulation de travaux de réparation en retard dans les logements publics est moins grande actuellement qu'elle ne l'était il y a quelques années, mais que dans certains cas, l'arriéré demeure néanmoins considérable. Cet arriéré fait craindre pour la sécurité des occupants. L'état des trottoirs, de l'éclairage, des garde-fous, des ascenseurs et des clôtures, ainsi que la piètre qualité du déneigement préoccupent de façon particulière.

Presque tous les participants à la consultation accordent une attention particulière aux façons possibles d'éviter le report des réparations nécessaires. On voit dans l'insuffisance des ressources financières et humaines une des grandes causes de l'incapacité de faire promptement les réparations. On indique qu'il est essentiel d'accroitre les crédits affectés à la modernisation et aux améliorations et d'assurer un accès plus opportun à ces fonds pour améliorer l'efficience du système d'entretien. On propose quatre façons possibles d'améliorer l'opportunité du financement : utiliser des fonds de réserve; recourir à des cycles budgétaires de trois à cinq ans pour les fonds de modernisation et d'amélioration; synchroniser les ressources budgétaires affectés à la modernisation et à l'amélioration par les sociétés et les offices d'habitation fédéraux et provinciaux; et revoir le plafond de 10 000 $ imposé aux dépenses permises pour la modernisation et l'amélioration sans l'autorisation préalable de la SCHL.

Un certain nombre de participants sont favorables à la création de fonds de réserve qui seraient liés

... /12

tied to the provincial portfolio or to the project itself, in order to ensure that funds for large repairs are available when necessary. However, others pointed to underfunding problems which are being experienced with the replacement reserve approach currently used in non-profit housing programs.

au portefeuille provincial ou au collectif même pour les réparations des logements publics, afin de s'assurer de la disponibilité de fonds pour les grosses réparations lorsque celles-ci sont nécessaires. Toutefois, d'autres soulignent les problèmes de financement insuffisant que présente la méthode de constitution d'une réserve de remplacement qu'on applique actuellement dans le cadre des programmes de logement sans but lucratif.

It was suggested that the federal and provincial/territorial governments should adopt a three- or five-year M&I budgeting/planning process. This was advocated on the basis that it would allow greater flexibility in transferring funds within an extended planning period.

On propose que les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux adoptent un processus triennal ou quinquennal de planification et de budgétisation des dépenses pour la modernisation et les améliorations. On préconise les cycles de cette durée parce qu'ils donneraient aux provinces plus de souplesse pour transférer les fonds à l'intérieur d'une période de planification prolongée.

It was also indicated that it is difficult to know when funding will be available, because the release of M&I budgets by the federal government, provincial governments and local housing authorities is not synchronized. Some M&I budgeting is done on a calendar year and some on a fiscal year. Most indicated a preference for calendar year budgeting that would ensure funding was available for the summer period when most construction and repairs are undertaken.

On indique aussi qu'il est difficile de savoir quand des fonds seront disponibles parce que le gouvernement fédéral, les gouvernements provinciaux et les commissions locales de logement n'ouvrent pas au même moment leurs crédits pour les travaux d'amélioration et de modernisation. Une partie de la budgétisation de ces fonds se fait par année civile, et l'autre, par exercice financier. La plupart disent préférer la budgétisation par année civile qui ferait en sorte que des fonds seraient disponibles pendant l'été, c'est-à-dire pendant la période où la plupart des travaux de construction et de réparation sont effectués.

Another suggestion to ensure timely repairs is a periodic review of the expenditure limit on repairs which are allowed to proceed without prior CMHC approval. This would ensure that this limit allows for routine

Pour assurer l'exécution des réparations en temps voulu, on suggère aussi de faire un examen périodique de la limite des dépenses pour les réparations qui peuvent être engagées sans l'approbation préalable de la SCHL. De cette façon, on

... /13

maintenance without prior approval, in consideration of project age and inflation.

s'assurerait que cette limite est suffisante pour permettre l'entretien régulier, sans autorisation préalable, compte tenu de l'âge de l'ensemble et de l'inflation.

Ideas were put forward on generating short-term funds through refinancing existing public housing projects and through reprofiling new social housing funding authorities. Repairs would still be paid for through subsidies, but no additional housing budgets would be required immediately. Through remortgaging or increasing amortization periods and subsidy periods to reflect extensions of the useful life of buildings as a result of renovations, some funding could be made available for repairs. Alternatively, reprofiling would allow funds allocated to the construction of new social housing to be redirected for repair work on existing projects.

On propose des façons de générer des fonds à court terme en refinançant les ensembles de logements publics existants et en procédant à un remodelage des fonds affectés aux nouveaux logements sociaux. Les réparations continueraient d'être payées à l'aide de subventions, mais il ne serait pas nécessaire d'affecter, dans l'immédiat, des crédits supplémentaires. En refinançant les immeubles ou en augmentant les périodes d'amortissement et de versement des subventions pour tenir compte de la prorogation de la durée utile des ensembles par suite des rénovations effectuées, on pourrait dégager des fonds pour les réparations. D'autre part, le remodelage permettrait de réaffecter les fonds prévus pour la construction de logements sociaux aux travaux de réparation d'ensembles existants.

Suggestions were put forward on how to lower repair costs in the future, including the use of life-cycle costing approaches and increasing the quality of repairs. It was argued that long-term savings could be achieved through the use of maintenance-free or longer lasting building materials and appliances. However, more costly quality materials may involve higher up-front costs. Changes to the public housing programs may impact the Maximum Unit Prices (MUPs) which are used to ensure that new social housing is built to modest standards, in order to maintain the same quality in new social housing production as under other social housing programs.

On suggère des façons de diminuer le coût des réparations dans l'avenir, par exemple en utilisant des méthodes d'estimation du coût global et en améliorant la qualité des réparations. De nombreux participants font valoir qu'on pourrait réaliser des économies à long terme en utilisant des matériaux de construction et des appareils qui ne nécessitent pas d'entretien ou qui durent plus longtemps. Toutefois, des matériaux de meilleure qualité peuvent accroître les coûts initiaux parce que plus chers. En outre, pour que soit maintenue dans les nouveaux logements sociaux la même qualité que dans ceux produits sous le régime d'autres programmes de logement social, il faudra peut-être revoir, à la suite des changements apportés au programme de logement public, les prix maximums des

... /14

Also, many participants supported measures that would reduce some repair requirements, such as a preventative maintenance program. A number of provinces/territories have established such programs already.

A number of proposals were directed at increasing the competence of maintenance workers and contractors. Inadequate repair work was often felt to be the result of lack of skills and negligence. It was suggested that the contractors employed should have the skills to do the job; site supervision should be increased; monitoring should be increased to ensure work is done properly; the systems used for choosing and paying contractors and evaluation procedures should be reviewed; and maintenance workers should be appropriately trained.

It was suggested that the federal government could assist in developing an inspection and monitoring program that could facilitate consistency and promote regular maintenance across the national portfolio. In particular, a number of housing agencies stated they needed a means to store and analyze the information they collected on the projects in their portfolios. On the other hand, some parties noted that they had software that could do life-cycle costing and track building maintenance. The development of a common software package was also suggested in order to allow provinces and territories to share information and to avoid duplication of

logements (PML), qui assurent le respect des normes de logement modeste.

En outre, beaucoup appuient des mesures susceptibles de réduire le besoin de réparations, comme un programme d'entretien préventif. Un certain nombre de provinces et territoires ont déjà mis en place un programme de ce genre.

Un certain nombre de propositions visent à accroitre la compétence des travailleurs et entrepreneurs chargés de l'entretien. Beaucoup sont d'avis que la mauvaise qualité des réparations est souvent attribuable au manque de compétences et à la négligence. Voici ce qu'on propose pour améliorer la qualité des travaux : s'assurer que les entrepreneurs ont les compétences voulues; accroitre la surveillance sur le chantier; exercer un contrôle plus serré pour s'assurer que le travail est fait convenablement; revoir les procédés utilisés pour choisir et payer les entrepreneurs, ainsi que les méthodes d'évaluation; et exiger que le personnel d'entretien aient une formation appropriée.

On propose que le gouvernement fédéral aide à mettre sur pied un programme d'inspection et de contrôle qui pourrait faciliter l'uniformité et encourager l'entretien régulier de tous les collectifs dans le portefeuille. De façon particulière, un certain nombre de sociétés d'habitation indiquent qu'elles ont besoin d'un moyen de stocker et d'analyser l'information qu'elles rassemblent sur les ensembles compris dans leur portefeuille. Par ailleurs, certaines parties font remarquer qu'elles disposent de logiciels avec lesquels elles peuvent faire l'estimation du coût global et suivre les travaux d'entretien des immeubles. On propose aussi la mise au point d'un progiciel commun qui permettrait aux provinces et

... /15

efforts and costs.

In addition, it was stated that a lack of trained people to carry out physical inspections of public housing was a major obstacle to the establishment of preventative maintenance programs. One suggestion to alleviate this problem is to train local housing managers and/or public housing tenants to detect problems and to do non-technical repairs. Participants in the tenant workshops felt that on-site maintenance people were required. Although staff are often involved in project repairs, tenants indicated they may be interested in taking on small repair jobs where permitted by the F/P/T legislative framework. Tenants felt incentives being provided for this purpose would be helpful.

territoires de partager l'information et d'éviter la répétition des efforts et les dépenses doubles.

En plus, on estime que le manque de personnes ayant reçu une formation pour faire des inspections de logements publics est un obstacle important à l'établissement de programmes d'entretien préventif. Pour atténuer ce problème, on propose, entre autres, de former des gestionnaires d'ensembles locaux et (ou) des locataires de logements publics pour qu'ils puissent déceler les problèmes et faire les réparations non techniques. Les participants aux ateliers réunissant des locataires sont d'avis qu'on a besoin de personnel d'entretien sur place. Bien que les réparations fassent souvent appel au personnel syndiqué, les locataires disent que faire de petits travaux de réparation pourrait les intéresser, lorsque le cadre législatif f.-p.-t. le permet. Il serait utile, selon eux, de recourir à des stimulants pour inciter les locataires à se charger de ces travaux.

SOCIAL ENVIRONMENT

The consultation questions:

What can be done to improve the quality of community life inside public housing?
What can be done to gain acceptance of public housing in local neighbourhoods and better integrate residents with their neighbours?
What can be done to reinforce the residents' sense of being valued members of society?

CADRE SOCIAL

Questions posées :

Que peut-on faire pour améliorer la qualité de la vie communautaire à l'intérieur des ensembles de logements publics?
Que peut-on faire pour faire accepter les logements publics dans les quartiers où ils se trouvent et pour mieux intégrer les résidents dans la collectivité locale?
Que peut-on faire pour renforcer chez les résidents le sentiment d'être des membres estimés de la société?

Tenant Participation

The majority of consultation participants believed that tenants should play a greater role and have more say in how public

Participation des locataires

La majorité des participants à la consultation croient que les locataires devraient jouer un plus grand

... /16

housing operates. Discussion on potential roles for tenants ranged from planning and conducting social programs, to advising on or even taking responsibility for aspects of project operations. There was no clear consensus on the role of housing providers, as to whether they should be merely permitting tenant participation, encouraging it or placing it as a requirement on tenants.

Four reasons were given for why tenants should be involved: greater satisfaction with their housing situation; skill development and personal satisfaction; enhanced quality of life; and cost efficiencies.

Several believed that tenants often feel powerless and that this was reinforced by the fact that many tenants have little input on how their public housing project is managed. It was argued that if tenants were allowed to have increased control over their environment, they would have a greater sense of pride, dignity and self-esteem.

Some felt that tenant participation would provide tenants with valuable life and trade skills which would enhance their future employment opportunities.

It was also thought that tenant involvement in project management could improve the quality of the living environment. Through tenant involvement, major steps could be made toward reducing crime, improving

rôle dans l'exploitation des logements publics. Les responsabilités éventuelles qu'ils envisagent pour les locataires vont de la planification et de la direction de programmes sociaux à la fourniture de conseils sur certains aspects de l'exploitation de l'ensemble ou à la prise en charge d'une partie de cette exploitation. On ne semble pas s'entendre sur le rôle des fournisseurs de logements, à savoir s'ils doivent simplement permettre aux locataires de participer à la gestion, les y encourager ou en faire une condition d'occupation.

On donne quatre raisons qui justifient la participation des locataires : satisfaction plus grande à l'égard de leurs conditions de logement; acquisition de compétences et satisfaction personnelle; meilleure qualité de vie; et économies.

Plusieurs croient que les locataires se sentent souvent impuissants et que ce sentiment est encore plus fort du fait que nombre d'entre eux n'ont à peu près pas l'occasion de se prononcer sur la façon dont leur ensemble de logements publics est géré. On prétend que si l'on donnait aux locataires plus de chances d'influer sur leur milieu, on favoriserait chez eux un plus grand sentiment de fierté, de dignité et d'amour propre.

Certains estiment que la participation des locataires leur permettait de se préparer à la vie active et d'acquérir des compétences précieuses qui amélioreraient leurs possibilités d'emploi futures.

On pense aussi que la participation des locataires à la gestion de l'ensemble pourrait améliorer la qualité du cadre de vie, que grâce à cette participation, on pourrait réaliser des progrès importants au niveau de la réduction de la criminalité, de

... /17

community relations, developing a preventative maintenance program, and improving access to community services and resources for tenants (e.g., food, clothing, child care, employment contacts, etc.).

l'amélioration des relations communautaires, de l'établissement d'un programme d'entretien préventif et de l'amélioration de l'accès des locataires aux services et aux ressources communautaires (p. ex., nourriture, vêtements, garde d'enfants, contacts pour les emplois, etc.).

Many who had been involved in the formation of tenant associations believed that tenant involvement results in major cost-savings. They argued that, when tenants have the required skills, the cost of having tenants do certain jobs is lower than contract labour and they are often aware of problems before management and can reduce costs by ensuring that remedial action occurs more swiftly. Furthermore, tenants are more likely to work harder to ensure a problem does not re-occur if they are involved in the initial repair and tenants are more likely than individuals from outside the project to get cooperation from fellow tenants.

Beaucoup de personnes qui ont pris part à la formation d'associations de locataires sont d'avis que la participation des occupants permet de réaliser d'importantes économies au niveau des coûts. Elles soutiennent que faire exécuter certains travaux par les locataires, lorsqu'ils ont les compétences voulues, revient moins cher que de les faire faire par des entrepreneurs. Sans compter que les locataires sont souvent au courant des problèmes avant les responsables de la gestion et peuvent faire réaliser des économies par une intervention plus rapide. En outre, ils sont plus susceptibles de faire tous leurs efforts pour éviter qu'un problème ne se reproduise s'ils participent aux réparations initiales, et ils ont plus de chances d'obtenir la collaboration des autres locataires que des personnes n'habitant pas l'ensemble.

While almost all consultation participants accepted the idea of tenants providing advice or performing some management tasks, some did not support tenants in decision-making roles. It was argued that tenant management would result in personal information not being handled in a confidential manner, that it would encourage tenants to view public housing as long-term housing, that it would confuse tenants as to who is responsible for public housing, and would increase operational costs due to the tenants' lack of expertise. As well, it was felt that individual tenants could not represent

Bien que presque tous les participants à la consultation acceptent l'idée que les locataires donnent des conseils ou remplissent certaines tâches de gestion, certains ne veulent pas qu'ils aient part aux décisions. Ils soutiennent que la gestion par les locataires ferait en sorte qu'on ne traiterait pas les renseignements personnels de façon confidentielle, encouragerait les locataires à considérer le logement public comme une forme de logement à long terme, sèmerait la confusion parmi les locataires quant aux véritables responsables du logement public, et augmenterait les frais d'exploitation en raison du manque de compétence des locataires. En

... /18

all tenants as they would be motivated by personal concerns.

plus, ils sont d'avis que des locataires individuels ne peuvent représenter l'ensemble des occupants puisqu'ils seraient motivés par leurs propres intérêts.

Senior tenants indicated that they are more active in social and recreational pursuits in their tenant organizations, although in at least one instance, senior tenants were ready to take over management of their project.

Les locataires âgés disent qu'ils participent davantage aux activités sociales et récréatives de leur association de locataires, bien que, dans un cas au moins, ils se déclarent prêts à prendre en charge la gestion de l'ensemble.

Some participants commented on problems of continuity in family projects which experience high turnover of tenants, and indicated this should be recognized as a cost of tenant participation. There are recognized on-going and up front costs associated with tenant participation. Most recognized there are multiple forms of tenant participation taking place and that it is doubtful a single solution is the best.

Certains participants parlent d'un problème de continuité dans les ensembles destinés aux familles, où le taux de renouvellement des locataires est élevé, et voudraient que cela soit reconnu comme un coût de la participation des locataires. On reconnait que cette participation entraîne des coûts initiaux et permanents. La plupart admettent que la participation des locataires prend de multiples formes et qu'il est douteux qu'une seule solution convienne à tous les cas.

A number of suggestions were made on how to facilitate the development of tenant associations and how to encourage tenant participation in project management. A number of these centered on providing training to tenants, housing managers, and local housing authority representatives on how to better interact with each other. Maintenance and organizational skill training for tenants was also suggested.

On fait des suggestions sur la façon de faciliter la création d'associations de locataires et d'inciter ces derniers à prendre part à la gestion des ensembles. Quelques-unes sont axées sur la formation des locataires, des gestionnaires d'ensembles et des représentants des commissions locales de logement pour leur apprendre à mieux communiquer les uns avec les autres. On propose aussi une formation dans les domaines de l'entretien et de l'organisation à l'intention des locataires.

Other proposed ways to facilitate tenant participation included: hiring a tenant/community relations worker; providing readily available meeting spaces; tenant employment within their project; funding for tenant associations; providing incentives for tenant involvement; and developing communication tools which could

Suivent d'autres moyens proposés pour faciliter la participation des locataires : engagement d'une personne chargée de faciliter les relations entre les locataires et la collectivité; aménagement de locaux d'un accès facile pour les réunions; emploi des locataires à l'intérieur de leur ensemble; financement pour les associations de locataires; mesures

... /19

increase interaction between tenants, tenant associations and project management.

favorisant la participation des locataires; et mise au point d'outils de communication qui augmenteraient les rapports entre les locataires, les associations de locataires et les gestionnaires des ensembles.

Support Services

Comments on this topic focused on what role housing agencies should play in providing and facilitating tenant access to social and community services.

There is a strong consensus amongst all participants that the facilitation of the provision of social/community services is a housing matter. At the same time, some argued strongly that this should not include the funding or involvement in the operation of such services by housing providers. It is the linkage between tenants and services that is a major issue, and one which almost all participants suggested is a housing sector responsibility. It may be necessary for housing agencies to initiate the development of partnerships, associations and liaisons with deliverers of support services. This kind of involvement by housing providers is becoming increasingly important, especially in adequately meeting the needs of an increasing number of special interest groups such as immigrants and tenants being relocated from institutional settings.

Three primary constraints to tenants being able to access social and community services were identified. Transportation is a problem where public housing projects have been located away from the core of cities and tenants are unable to get to the services. Tenants often lack

Services de soutien

Les commentaires à ce sujet sont axés sur le rôle que les organismes de logement devraient jouer afin d'assurer et de faciliter l'accès des locataires aux services sociaux et communautaires.

Presque tous les participants s'entendent pour dire que les responsables du logement doivent faciliter la prestation de services sociaux et (ou) communautaires. Par ailleurs, certains soutiennent fermement que cette aide ne saurait inclure le financement de ces services ou la participation à leur gestion par les fournisseurs de logements. C'est du lien entre les locataires et les services dont il est question ici, et presque tous les participants considèrent qu'il s'agit là d'une responsabilité du secteur de l'habitation. Il peut être nécessaire que les organismes de logement créent des formes de partenariat, d'association ou de liaison avec les fournisseurs de services de soutien. Il est de plus en plus important que les fournisseurs de logement se chargent de cette tâche, surtout si l'on veut répondre adéquatement aux besoins des groupes spéciaux, toujours plus nombreux, comme les immigrants et les personnes forcées de quitter des établissements.

On relève trois principaux facteurs qui réduisent la capacité des locataires d'accéder aux services sociaux et communautaires. Le transport est un problème lorsque les ensembles de logements publics sont situés loin des centres-villes et que les locataires sont incapables de se déplacer pour accéder aux services.

information on what services are available and how to take advantage of them. In some cases, although services may be available locally, user fees (such as for some childrens' programs and recreational activities) put them beyond the means of public housing tenants on low incomes.

Souvent, les locataires manquent d'information sur les services disponibles et sur la façon d'en profiter. Dans certains cas, les services sont disponibles, mais les droits que doivent payer les utilisateurs (comme dans le cas de certains programmes visant les enfants ou certaines activités de loisirs) les rendent trop chers pour les locataires de logements publics à faible revenu.

There was wide recognition that public housing tenants generally require a broad range of social and community services and two were highlighted by participants. The first is child development and recreational services which are seen as critical in providing a healthy cultural and social development environment for children. It was felt that assured access to these services would do much to ameliorate problems with youth during their teenage years. Services in this area include playgrounds, recreational facilities and programs, and the provision of day-care services for younger children. The second area of concern is that retraining and skill development programs be made available and accessible to public housing tenants. It was felt that these programs would help tenants to gain better employment and enhance their financial situation, as well as enabling people to be more productive members of their public housing communities.

Presque tous reconnaissent que les locataires de logements publics ont généralement besoin d'un large éventail de services sociaux et communautaires, dont deux que les participants soulignent. En premier lieu, il y a les services de développement de l'enfant et de loisirs qui sont jugés essentiels pour assurer aux enfants un cadre sain pour le développement culturel et social. On soutient qu'en assurant l'accès à ces services, on ferait un grand pas vers l'atténuation des problèmes que connaissent les jeunes pendant leur adolescence. Les services dans ce domaine comprennent les terrains de jeux, les installations et programmes de loisirs et les garderies pour les jeunes enfants. En deuxième lieu, il faudrait mettre des programmes de recyclage et de perfectionnement à la disposition des locataires de logements publics et les rendre accessibles. On estime que ces programmes aideraient les locataires à obtenir de meilleurs emplois et à améliorer leur situation financière tout en permettant aux gens d'être des membres plus productifs de la collectivité à l'intérieur de leur ensemble de logements publics.

Suggestions were made on ways to enhance the accessibility of social and community services for public housing tenants. Managers should be trained to ensure that they know about available services in the local community

On suggère des moyens de rendre les services sociaux et communautaires plus accessibles aux locataires des logements publics. Il faudrait donner aux gestionnaires une formation adéquate pour qu'ils connaissent les services disponibles

... /21

and how to access or make referrals to these services. Tenant/Community Relations Workers should be hired, who would have the time to investigate how to access services that meet tenants' needs, would have the resources to be an advocate for tenants, and who would have the skills to transfer information to tenants (the use of project managers to help tenants access social/community services was often felt to be inappropriate, due to time constraints and perceived potential conflicts of interest). Meeting space should be provided for tenants to work co-operatively to determine their social service needs and/or for tenants to meet with social service workers.

dans la collectivité et sachent comment y accéder ou aiguiller les locataires vers ces services. Il faudrait engager des agents de relations locataires-collectivité, qui auraient le temps de se renseigner sur la façon d'accéder aux services répondant aux besoins des locataires, posséderaient les ressources nécessaires pour défendre les intérêts des locataires et les compétences requises pour leur communiquer l'information (beaucoup de participants jugent inopportun de recourir aux gestionnaires d'ensembles pour aider les locataires à accéder aux services sociaux ou communautaires en raison des contraintes de temps des gestionnaires et des conflits d'intérêts possibles). Il faudrait fournir des locaux où les locataires puissent se réunir pour déterminer ensemble leurs besoins de services sociaux et (ou) dans lesquels ils pourraient rencontrer des travailleurs sociaux.

As well, it was often suggested that space be provided within projects for social and community services as a means to improve tenant access to these services. A number of housing agencies indicated that they are already using public housing space for such uses as day-care and extended medical clinics, as well as for tenant association business.

En plus, beaucoup suggèrent qu'on offre des locaux pour les services sociaux et communautaires à l'intérieur des ensembles, afin d'améliorer l'accès des locataires à ces services. Un certain nombre de sociétés d'habitation indiquent qu'elles utilisent déjà des locaux dans les ensembles de logements publics comme garderies, cliniques de soins de longue durée ou pour les activités de l'association des locataires.

A number of participants suggested that tenants should be directly informed of available resources through workshops, newsletters or resource handbooks.

Un certain nombre de participants donnent à entendre qu'il y aurait lieu d'informer directement les locataires des ressources disponibles au moyen d'ateliers, de bulletins ou de répertoires des ressources.

It was felt by most participants that housing agencies, in assuming responsibility for enabling tenants to access social and community services, would make a major contribution to improving

La plupart des participants croient que les sociétés d'habitation feraient une contribution importante à l'amélioration de la qualité de la vie des locataires des logements publics si elles assumaient la responsabilité

... /22

the quality of life of public housing tenants.

Tenant Mix

Very diverse views on the subject of tenant mix were submitted.

A large portion of the comments supported some form of tenant mixing, though they did not all support the same type of mixing. Tenant mixing was discussed in terms of different age groups, family structures, ethnic groups, occupational statuses, and incomes. Comments concerning income mixing dealt both with the use of the core need concept and expanding the income requirements for those eligible for public housing.

Some believe that no tenant mixing should occur. Others felt that, while mixing may be a fine idea, that there would be a negative response if the most needy were not served first, or if people who could afford private accommodation were subsidized at taxpayers expense.

Some felt that tenant mixing would diversify needs, make it more difficult for community workers to provide tenant services, and undermine the development of communities and tenant associations. As well, some felt that tenant mixing would create barriers between groups of tenants and make their children envious and discontented. A few went as far as to consider tenant mixing as a cop-out: a

à l'égard des moyens de permettre aux locataires d'accéder aux services sociaux et communautaires.

Intégration des différentes catégories de locataires

Les avis sur l'intégration des différentes catégories de locataires sont très divergents.

Une grande partie des participants sont en faveur d'une forme quelconque d'intégration des différentes catégories de locataires, mais ils n'appuient pas tous le même genre d'intégration. On discute de l'intégration de divers groupes d'âges, structures familiales, groupes ethniques, situations d'emploi et niveaux de revenu. Les commentaires concernant la diversité de revenus portent à la fois sur l'utilisation du concept de besoins impérieux et sur l'assouplissement des exigences en matière de revenu pour les personnes admissibles au logement public.

Certains croient qu'il ne devrait y avoir aucune intégration de différentes catégories de locataires. Selon d'autres, l'idée de l'intégration est bonne, mais elle serait mal accueillie si les personnes les plus nécessiteuses n'étaient pas servies en premier ou si les personnes qui peuvent se payer un logement privé étaient subventionnées aux dépens des contribuables.

D'autres estiment que l'intégration des différentes catégories de locataires diversifierait les besoins, rendrait la tâche d'offrir des services aux locataires plus difficiles pour les travailleurs communautaires et nuirait à la création de collectivités et d'associations de locataires. En outre, certains croient que l'intégration créerait des barrières entre groupes de locataires et rendrait leurs enfants envieux et mécontents. Quelques participants

... /23

way of reducing negative reactions from neighbours of public housing and not addressing the existing problems.

vont même jusqu'à considérer l'intégration de différentes catégories de locataires comme une échappatoire, c'est-à-dire une façon de faire mieux accepter les logements publics par les habitants du quartier sans vraiment s'attaquer aux problèmes existants.

The largest support for mixing was with respect to the occupations and occupational status of tenants, most particularly mixing welfare recipients with working people. A large proportion of consultation participants were concerned that public housing is becoming a welfare ghetto and suggested that the working poor should be better represented. The three reasons given were that it would provide models for those in core need, it would reduce the stigma of living in public housing, and that it would make the project more easily managed if the number of people with severe problems was reduced. These participants felt that those in the work force are important role models and sources of information on employment. There was disagreement as to whether tenants need role models in order to improve themselves, however, and it was recognized that, where a high number of tenants on welfare live, they should receive support services in order to improve their situations.

L'intégration qui recueille le plus d'appui est celle qui consiste à mêler professions et situations d'activité, en particulier des assistés sociaux avec des gens qui travaillent. Une proportion élevée des participants à la consultation s'inquiètent du fait que les logements publics deviennent des ghettos d'assistés sociaux et estiment que les travailleurs à faible revenu devraient y être mieux représentés. Ils avancent trois raisons de favoriser ce genre de diversité : les travailleurs à faible revenu pourraient servir de modèles pour les ménages ayant des besoins impérieux de logement; cela aurait pour effet de réduire la honte associée à la vie dans un logement public; il serait moins difficile de gérer l'ensemble si le nombre des personnes connaissant de graves problèmes était moins grand. Ces participants sont d'avis que les personnes faisant partie de la population active sont des modèles de comportement importants et des sources d'information sur l'emploi. Toutefois, tous ne sont pas d'avis que les locataires ont besoin de modèles de comportement pour s'améliorer, mais l'accord est unanime sur la nécessité de fournir aux prestataires de la sécurité sociale, lorsqu'ils sont nombreux dans une ensemble, des services de soutien susceptibles d'améliorer leur situation.

The majority felt that senior and young family tenants should not be mixed. Seniors, in particular, find youths threatening to their security and quiet enjoy-

La majorité des participants ne croient pas qu'on doit intégrer des locataires âgés et des jeunes familles dans un même ensemble étant donné que les aînés, en particulier,

... /24

ment of life. However, a number thought that the choice of mixed family and senior housing should be available and questioned whether age limitations were acceptable under the human rights legislation.

trouvent que les jeunes sont une menace pour leur sécurité et les empêchent de jouir tranquillement de la vie. Toutefois, un certain nombre estiment qu'on doit offrir des ensembles regroupant des logements familiaux et pour personnes âgées et doutent de l'acceptabilité des limites d'âges en vertu des lois sur les droits de la personne.

There were also some suggestions that mixing different family structures in public housing should occur. In family public housing, an increase in two parent families would provide children with more male role models. In senior housing, increasing the number of senior couples would provide more interesting environments.

Certains croient aussi qu'on devrait intégrer différentes structures familiales dans les ensembles de logements publics. Dans les logements publics familiaux, les enfants bénéficieraient d'un plus grand nombre de modèles de comportement masculins s'il y avait une augmentation du nombre de familles biparentales. Dans les ensembles de logements pour personnes âgées, l'accroissement du nombre de couples ainés rendrait le milieu de vie plus intéressant.

On the question of mixing ethnic/cultural groups there was little consensus. Some felt that the dedication of a project to one ethnic/cultural group could increase the tenants' sense of pride and belonging and provide better opportunities for mutual aid. Others felt it was important to mix the ethnic/cultural backgrounds of tenants and to ensure that there is no commonly identified minority.

Peu s'entendent sur la question de l'intégration de divers groupes ethniques ou culturels. Certains estiment qu'en consacrant un ensemble à un groupe ethnique ou culturel, on pourrait accroître le sentiment de fierté et d'appartenance des locataires et améliorer les occasions d'entraide. D'autres croient qu'il est important d'intégrer des locataires ayant différents antécédents ethniques ou culturels et de s'assurer qu'il est impossible d'identifier un seul groupe minoritaire.

A number of participants felt that mixing those in core need with those of moderate income is important. A few believe that increasing the tenant mix should occur through an expanded definition of need, including higher income limits. Some felt that public housing should provide housing for other persons who are in need, such as deinstitutionalized persons or

Pour un certain nombre de participants, il est important d'intégrer des ménages ayant des besoins impérieux et des ménages à revenus modérés. Quelques participants croient que l'intégration d'un plus grand nombre de catégories de locataires doit se faire par l'intermédiaire de l'élargissement de la définition du besoin, y compris de l'établissement de plafonds de revenus plus élevés. Certains

... /25

those requiring transitional or emergency shelter. Others argue however that this would increase the number of types of needs in public housing and make the situation more difficult.

estiment que le logement public devrait aussi héberger d'autres personnes dans le besoin, comme les personnes forcées de quitter un établissement ou celles qui ont besoin d'un logement de transition ou d'urgence. Toutefois, d'autres font valoir que cela augmenterait le nombre et les genres de besoins que l'on retrouverait dans les logements publics et rendrait la situation plus difficile.

Some felt that tenant mixing should only be considered under specific situations, such as when the housing of those in core need are met, when units are vacant, when there is a lack of alternative housing, where major social problems exist, when an existing project has dwellings added to it, and if servicing the most needy threatens the social equilibrium of a project.

Certains participants sont d'avis que l'intégration ne doit être envisagée que dans des circonstances particulières comme les suivantes : lorsqu'on a répondu aux besoins de logement des personnes ayant des besoins impérieux; lorsqu'il y a des logements inoccupés; lorsqu'il n'y a pas de logements de remplacement; lorsqu'il existe d'importants problèmes sociaux; lorsqu'on ajoute des logements dans un ensemble existant; et si le fait de ne loger que des locataires extrêmement démunis menace l'équilibre social du collectif d'habitation.

In smaller projects and where dwellings are scattered in different neighbourhoods, income mixing is not considered to be as necessary as in large projects or where there is a concentration of low income housing in a neighbourhood. In these latter cases, income mixing is thought to be beneficial to developing a stable community.

On considère la diversité de revenus moins nécessaire dans les petits ensembles et lorsque les logements sont éparpillés dans différents quartiers que dans le cas de grands ensembles ou lorsqu'il existe une concentration de logements pour personnes à faible revenu dans le même quartier. Dans ces derniers cas, on considère que la diversité de revenus aide à créer une collectivité stable.

It was also suggested that broader income mixing should be allowed when a tenants' income exceeds the core need income threshold, despite the household no longer being eligible for government assistance. Tenants who have lived in public housing several years may have family and friends there and should be encouraged to remain in the

On laisse aussi entendre qu'il faudrait permettre une plus grande diversité de revenus lorsque les gains d'un locataire dépassent le plafond de revenu déterminant les besoins impérieux, même si le ménage cesse d'avoir droit à l'aide de l'État. Les locataires qui habitent dans un ensemble de logements publics depuis plusieurs années pourraient avoir de la parenté et

... /26

project even when their incomes have increased beyond the eligibility limits for admission to public housing.

des amis qui y vivent et devraient donc être encouragés à demeurer dans leur logement même lorsque leur revenu dépasse les limites établies pour déterminer l'admissibilité au logement public.

Security

The consultation question:

How can the sense of security be improved in public housing? What should be done about crime and drugs?

Changes to the physical and social environment and the administration of public housing were suggested as ways to reduce crime and enhance security. Although crime is a real problem in some large urban projects, it is often more perceptual than real in many projects. Generally speaking, crime is not any greater a threat or problem in public housing than in the wider community.

In some cases, it was felt that the redesign of housing projects was appropriate. Redesigning for enhanced security could ensure common areas were highly visible, add or eliminate access routes and reduce the number of dwellings in the case of densely developed projects.

Other suggestions included better maintenance and specific improvements, such as ensuring that doors and windows close and lock properly, and providing sufficient and adequate lighting and fencing.

Sécurité

Questions posées :

Comment accroître le sentiment qu'on est en sécurité dans un logement public?
Quoi faire contre la criminalité et la drogue?

Comme moyen de réduire la criminalité et d'améliorer la sécurité, on propose d'apporter des changements aux milieux physique et social et à l'administration des logements publics. La criminalité est certes un problème réel dans certains gros ensembles urbains, mais dans bien d'autres cas elle est plus un préjugé qu'une réalité. D'une manière générale, il ne se commet pas plus de délits dans les logements publics que dans les collectivités où ils se trouvent.

Dans certains cas, on estime que les changements aux plans des ensembles de logements sont appropriés. En modifiant les plans d'un ensemble pour en améliorer la sécurité, on peut s'assurer que les aires communes sont bien en vues, ajouter ou éliminer des voies d'accès et réduire le nombre de logements dans le cas des ensembles de forte densité.

D'autres suggestions comprennent un meilleur entretien et des améliorations particulières, comme s'assurer que les portes et fenêtres se ferment bien et qu'il est possible de les fermer à clé ou de les verrouiller, et veiller à ce que les clôtures et l'éclairage soient suffisants.

... /27

Increasing the supply of other social housing to relieve overcrowding in some public housing was also suggested. Some consultation participants believe that overcrowding fosters family violence and substance abuse.

On propose aussi d'accroître l'offre d'autres catégories de logements sociaux pour réduire le surpeuplement dans certains ensembles de logements publics. Certains participants à la consultation croient que le surpeuplement favorise la violence familiale et l'abus d'intoxicants.

Tenant participation was often recognized as one of the keystones to reducing crime in public housing. While community-based security programs were recognized as effective, many felt that housing agencies needed to take an active role in facilitating tenant involvement.

Beaucoup considèrent la participation des locataires comme un des moyens les plus importants de réduire la criminalité dans le logement public. Bien que l'on reconnaisse l'efficacité des programmes de sécurité communautaires, beaucoup de participants estiment que les sociétés d'habitation doivent chercher plus activement à faciliter la participation des locataires.

Greater interaction between tenants, the police, social service workers, housing agencies and private residents in the community was often suggested as a means to increase awareness and to develop strategies to increase security. Higher visibility of security forces was also suggested.

Un grand nombre de participants proposent l'accroissement des échanges entre les locataires, les services de police, les travailleurs des services sociaux, les sociétés d'habitation et les résidents privés de la collectivité comme un moyen de sensibiliser les gens et d'élaborer des stratégies pour améliorer la sécurité. On propose aussi d'accroître la présence des forces de sécurité.

Seniors have a special interest in security concerns and participants indicated appropriate measures should be taken to assure they are protected.

Les personnes âgées sont particulièrement préoccupées par la sécurité et les participants affirment qu'il faut prendre des mesures pour les protéger.

Changes to the tenant selection process and stronger eviction policies were proposed as means to reduce crime in public housing. Mixing of tenants can be done during the selection process to assure a concentration of high risk tenants are not accommodated in a single project. This could help to reduce the number of problem projects.

Les participants suggèrent d'apporter des changements au processus de sélection des locataires et d'adopter des lignes de conduite plus rigoureuses en matière d'expulsion comme moyen de réduire la criminalité dans les ensembles de logements publics. On peut mêler les catégories d'occupants au moment de la sélection de manière à ne pas loger dans un même ensemble une forte concentration de locataires à hauts risques. Cette façon de

... /28

ADMINISTRATION

The consultation question:

How can public housing residents be best served and their housing kept up to standards, while recognizing the multiple needs of tenants, the condition of the stock and the current environment of fiscal restraint?

Level of Rent

A re-examination of the rent scale was strongly endorsed by most consultation participants. In general, they felt that the rent scale is unfair and inequitable, that it is a disincentive to employment and to moving to private market housing, and that it does not consider the impact of the cost of utilities.

The thrust of the arguments around the inequity and disincentive concerns is that the treatment of income in determining housing charges does not take into account residual income and household expenditure requirements. Where household income is mainly employment income, the income available to support the household is reduced by taxes and employment-related expenses such as child care and transportation costs. Yet the rent is based on gross income for both those who are employed and those with non-employment income which may not be taxed. As a further factor, welfare recipients may pay less than 25% of gross income, according to the terms of agreements between housing and social service agencies. Given the potential advan-

procéder pourrait aider à réduire le nombre des ensembles à problèmes.

ADMINISTRATION

Question posée :

Comment peut-on le mieux répondre aux besoins des occupants de logements publics et veiller à ce que leur logement demeure conforme aux normes tout en tenant compte de la multitude des besoins des locataires, de l'état du parc et du contexte actuel de compressions budgétaires?

Niveau des loyers

La plupart des participants à la consultation appuient fortement la révision de l'échelle des loyers. De façon générale, ils estiment que cette échelle est injuste, qu'elle n'incite pas les locataires à se trouver un emploi et à emménager dans un logement du marché et qu'elle ne tient pas compte de l'effet du coût des services publics.

L'idée maîtresse des arguments concernant l'injustice et les effets dissuasifs est que la façon dont on se sert du revenu pour déterminer les droits d'occupation ne tient pas compte du revenu restant une fois le loyer payé, ni des dépenses que les ménages ne peuvent éviter. Lorsque le revenu du ménage est tiré d'un emploi, les impôts et les dépenses liées à l'emploi, comme les frais de garde des enfants et les frais de transport, réduisent le revenu disponible pour subvenir aux besoins du ménage. Pourtant, le loyer est calculé en fonction du revenu brut tant pour ceux qui travaillent que pour ceux dont le revenu n'est pas tiré d'un emploi et peut ne pas être frappé d'impôt. En outre, les assistés sociaux payent un loyer correspondant à moins de 25 p. 100 de leur revenu brut, selon les dispositions des

... /29

tage in disposable income for those on welfare, many participants saw the public housing rent scale as a disincentive to tenants seeking employment.

It was argued by some that the rent scale is a disincentive to education as well, in that education-related costs such as day-care, transportation costs and tuition are not taken into account in the determination of adjusted income.

Some consider the rent scale unfair because it treats families in a similar fashion to seniors and single person households. For the latter two, there are fewer demands on the residual income after paying for shelter, both in terms of the number of people to be supported by the household income and in terms of life cycle-related differences in expenditure requirements. It is argued that seniors and singles face less financial strain than family households, and that single person households generally pay more than 30% of their income on shelter in the private market.

Some participants also believed that the rent scale is a disincentive to tenants moving to private market housing. Without a ceiling on rents, rent continues to increase as income increases, limiting the ability of tenants to save and accumulate the necessary funds to pay the first and last month's rent and utility hook-up fees required to move into private rental accommodation.

accords entre les sociétés d'habitation et les organismes de services sociaux. En raison de l'avantage possible pour les assistés sociaux, au niveau du revenu disponible, beaucoup de participants estiment que l'échelle des loyers dissuade les locataires de se chercher un emploi.

Certains affirment que l'échelle des loyers n'incite pas non plus les locataires à s'instruire, du fait que les coûts liés à l'éducation, comme les frais de garde des enfants, les coûts du transport et les frais de scolarité, ne sont pas pris en compte dans la détermination du revenu redressé.

Certains considèrent que l'échelle des loyers est injuste parce qu'elle traite les ménages d'aînés et de personnes seules à peu près de la même façon que les familles, alors que ces dernières doivent subvenir aux besoins d'un plus grand nombre de personnes avec le revenu restant après paiement du loyer, et que leurs dépenses diffèrent des deux autres groupes parce que leur mode de vie est différent. Ils soutiennent que les aînés et les personnes seules sont soumis à moins de contraintes financières que les ménages familiaux et que les personnes seules qui louent un logement du marché y consacrent en général plus de 30 p. 100 de leur revenu.

Certains participants croient aussi que l'échelle des loyers dissuade les locataires d'emménager dans un logement du secteur privé. En effet, dépourvu de plafond, le loyer augmente en proportion du revenu, ce qui limite la capacité des locataires d'épargner l'argent nécessaire pour payer le premier et le dernier mois de loyer et les droits de raccordement des services publics exigés lors de l'emménagement dans un logement locatif du secteur privé.

... /30

Many argued that the rent levels in public housing do not reflect some of the extra costs tenants face for utilities which should be included in fully serviced accommodation. Most recognized that in some cases this resulted in tenants paying more than 25% or 30% of their adjusted income for shelter including utility costs. This was especially a problem where tenants are allowed a specific amount for heat which is significantly less than its real cost in high heating cost areas. It should be appreciated that some would argue that an allowance rather than rents covering full service costs, encourages conservation of energy, and that it is difficult to meter individual use of heat and hydro in certain projects. Some parties argued that it may not be desirable to apply a uniform scale across the country.

Beaucoup affirment que les niveaux de loyer des logements publics ne tiennent pas compte de certains coûts supplémentaires que les locataires doivent payer pour les services publics et qui devraient être compris dans le loyer de logements loués charges comprises. La plupart admettent que, dans certains cas, les locataires sont forcés de consacrer plus de 25 ou 30 p. 100 de leur revenu redressé au paiement du logement et des services publics. Cette situation pose des problèmes surtout lorsqu'on octroie aux locataires, pour payer les frais de chauffage, une somme déterminée, considérablement inférieure au coût réel du chauffage là où celui-ci est élevé. Certains pourraient rétorquer qu'une allocation encourage les économies d'énergie plus qu'un loyer comprenant le coût intégral des services publics, et qu'il est difficile, dans certains ensembles, de mesurer individuellement l'utilisation du chauffage et la consommation d'électricité. Certains participants soutiennent qu'il n'est pas souhaitable d'appliquer une échelle uniforme dans tout le pays.

Suggestions were made on how the rent scale could be made more fair and equitable. One of the main recommendations was to increase or create income adjustments for dependents, day-care, medical expenses, retraining or education costs, and northern cost of living. It was also strongly suggested that rent should be calculated on net or "take-home" pay.

On propose plusieurs façons de rendre l'échelle des loyers plus juste et équitable. Une des principales recommandations consiste à accroître les redressements du revenu ou à en créer pour les personnes à charge, les frais de garde, les frais médicaux, les frais de recyclage ou d'éducation et le coût de la vie dans le nord. On recommande aussi fortement de calculer le loyer en fonction du salaire net.

Suggestions were also made on how to alleviate some of the disincentives that are in the current rent scale. These included the reduction of rent adjustment to once every one or two years, placing a ceiling on

On suggère aussi des moyens d'atténuer quelques-uns des effets de dissuasion créés par l'échelle de loyers actuelle : réduire la fréquence des redressements du loyer à une fois par an ou tous les deux ans; plafonner le loyer en fonction

... /31

rent based on market prices, providing a full or partial rebate of rent increases paid due to increased income to households leaving public housing, providing a rent-to-own option, increasing minimum rent to at least 25% of old age security or social assistance, and developing an award or credit system for tenants taking retraining courses or becoming employed.

des prix du marché; faire une remise complète ou partielle des augmentations de loyers attribuables à l'augmentation du revenu aux ménages qui quittent le logement public; offrir un plan de location avec option d'achat; accroître le loyer minimum à au moins 25 p. 100 de l'allocation de sécurité de la vieillesse ou d'aide sociale; et élaborer un système de crédits ou d'unités de valeur pour les locataires qui suivent un cours de recyclage ou se trouvent un emploi.

Most participants felt that heat, water and electricity should be either part of the rent or should be covered by an allowance. It was argued that this would not only reduce the tenant's financial burden but would also ensure that units are not damaged in extremely cold weather. While there were some concerns that this would lead to over-consumption, it was suggested that if tenants were informed of their usage they would be able to curb any wasteful habits.

La plupart des participants croient que le chauffage, l'eau et l'électricité devraient être compris dans le loyer ou faire l'objet d'une allocation. On affirme que cela permettrait non seulement de réduire le fardeau financier des locataires, mais aussi de s'assurer que les logements ne sont pas endommagés par temps extrêmement froid. Bien que certains craignent que cette mesure entraîne une surconsommation de ressources, on indique que les locataires seraient capables d'éviter le gaspillage si on leur donnait de l'information sur l'utilisation de ces ressources.

Sales

Participants in the consultation agreed with the principle that the public housing portfolio should be treated as a societal asset, and that all possible action should be taken to protect the existing units and projects in the portfolio.

Notwithstanding this consensus, many felt that there are circumstances where the sale of land and/or buildings might be considered.

There are high vacancies in some public housing projects in some regions suggesting that the sale of vacant units may be a suitable

Ventes

Les participants à la consultation acceptent le principe que le parc de logements publics doit être traité comme un bien collectif et que toutes les mesures possibles doivent être prises pour protéger les logements et ensembles qui le composent actuellement.

Malgré cela, beaucoup sont d'avis qu'il y a des circonstances dans lesquelles on pourrait envisager de vendre des terrains et (ou) des immeubles.

Les logements publics connaissent des taux d'inoccupation élevés dans certaines régions, ce qui donne à croire que la vente de logements

course of action in certain circumstances. These vacancies exist where there have been demographic changes and the demand for existing public housing units no longer exists. For example, many small prairie communities are shrinking as the population is moving to larger centres. In several provinces and territories, bachelor units cannot be rented because of lack of demand. Also, declining family size has reduced demand for some large units with 4 or 5 bedrooms. If other alternatives such as conversion of units to appropriate size, or moving of units from one community to another are not possible or practical, sale of the units and/or land may be the most cost-efficient alternative.

vacants serait acceptable dans certaines circonstances. On retrouve ces logements inoccupés dans des zones où il y a eu des changements démographiques et où la demande de logements publics existants a disparu. Par exemple, la population d'un grand nombre de petites collectivités des Prairies diminue au fur et à mesure que les habitants déménagent vers les grands centres. Dans plusieurs provinces et territoires, il est impossible de louer des garçonnières en raison de l'absence d'une demande de logements de ce genre. En plus, la diminution de la taille des familles a entrainé une baisse de la demande de certains grands logements comptant quatre ou cinq chambres à coucher. Si certaines solutions de remplacement, comme la transformation en logements de taille appropriée ou le déplacement des logements d'une collectivité à une autre, ne sont pas possibles ou pratiques, il se pourrait que la vente des logements et (ou) des terrains soit la façon la plus rentable de régler le problème.

In considering regeneration of projects, participants recognized that for both physical and social reasons there may be occasions when selling a project or land may be a best option, as when there is a need to reduce project density or when the land value over time has increased far beyond the book value and even the replacement cost of a public housing project.

Pour ce qui est du remodelage des ensembles, les participants reconnaissent que, pour des raisons matérielles et sociales, la vente d'un ensemble ou d'un terrain peut être la meilleure solution dans certains cas, comme lorsqu'il faut réduire la densité d'un ensemble ou que la valeur du terrain a augmenté, avec le temps, bien au-delà de la valeur comptable et même du coût de remplacement d'un ensemble de logements publics.

It was recognized that there may be the potential to sell part of some sites to pay for re-developing and increasing the density of dwellings on the balance of the site, as identified in the discussions on regeneration. As well, selling the asset and using the proceeds to relocate the project

On admet qu'il puisse être possible de vendre une partie de certains ensembles résidentiels pour payer le coût du réaménagement et d'accroître la densité d'occupation dans le reste du collectif, ce dont il a été question pendant les discussions sur le remodelage. En plus, vendre le bien immobilier et utiliser le

... /33

at another site may be a preferable option in some instances. Many participants agreed that such activities should not decrease the number of units in the portfolio. There was also a suggestion that public/private partnerships might play a role, and that sale of existing units to the benefit of the overall portfolio might be considered.

produit de la vente pour créer un autre ensemble ailleurs pourrait, dans certains cas, être une solution préférable. Nombre de participants s'entendent pour dire que les opérations de ce genre ne doivent pas réduire le nombre des logements du parc. On mentionne aussi la possibilité de recourir au partenariat public-privé et d'envisager la vente de logements lorsque cela pourrait être bénéfique pour l'ensemble du portefeuille.

There was strong support for selling public housing units to tenants from some participants who felt ownership would contribute to the resident's pride. However, there was concern that most tenants would be unable to carry the cost of ownership, given their low incomes. Some suggested that if the sale of units to tenants were to be considered, a technique to replace the units should be determined to assure the overall public housing portfolio is not reduced. Another suggestion was that consideration might be given to transferring public housing units to co-operative or non-profit administration through sales.

Certains participants appuient fortement l'idée de vendre des logements publics à leurs occupants, convaincus que devenir propriétaire accroîtrait leur estime de soi. Toutefois, on craint que les locataires soient, pour la plupart, incapables de supporter les frais de possession d'un logement en raison de leur faible revenu. Certains estiment que si l'on songe à vendre des logements aux locataires, il faudrait trouver un moyen de remplacer ces logements afin de ne pas réduire le parc. D'autres suggèrent de recourir à la vente pour transférer l'administration des logements publics à des coopératives ou organismes sans but lucratif.

Portfolio Management

Although it was not a major discussion topic during consultation meetings, most provinces and territories commented on the importance of harmonizing budget cycles between the federal government and the provinces and territories. This included an interest in longer term planning frameworks for public housing and moving towards administrative consistency between pre '86 and post '85 programs. Respondents felt such changes would contribute to more timely budget approvals

Gestion du portefeuille

Bien qu'elles n'en discutent pas longuement pendant les réunions de la consultation, la plupart des provinces et territoires font des commentaires sur l'importance d'harmoniser les cycles budgétaires du gouvernement fédéral et des gouvernements provinciaux et territoriaux. Entre autres, on s'intéresse à l'adoption de cadres de planification à plus long terme pour le logement public et l'accroissement de l'uniformité des procédures administratives du programme d'avant 1986 et du programme d'après 1985. Les répondants

... /34

and a more efficient administration of the programs.

estiment que les changements de ce genre favoriseraient l'approbation plus opportune des crédits budgétaires et l'administration plus efficiente des programmes.

Many different approaches to the operation of public housing portfolios in provinces and territories across the country were identified and these differences were reflected in opinions as to preferred approaches. These range from multipl' decentralized housing authorities in some provinces to centralized portfolios operated solely by provincial agencies in other provinces, with several jurisdictions using intermediate styles.

On mentionne de nombreuses façons différentes d'aborder la gestion des portefeuilles de logements publics dans les provinces et territoires partout au pays et ces différences se traduisent dans les avis exprimés sur les méthodes préférées. Ces méthodes vont de la gestion décentralisée des logements par de nombreuses commissions, à la gestion centralisée par des sociétés provinciales, en passant pas les divers styles intermédiaires adoptés dans d'autres provinces et territoires.

Provinces and territories using individual local housing authorities claim that there are advantages and savings attributable to utilizing local volunteer boards, where local community members contribute freely of their time to the benefit of public housing operations.

Les provinces et territoires qui ont recours aux commissions locales de logement prétendent que l'utilisation de commissions locales bénévoles, où des membres de la collectivité locale offrent gratuitement de leur temps pour l'exploitation de logements publics, comporte des avantages et permet de réaliser des économies.

On the other hand, two provinces recently reduced the number of local housing authorities to improve the efficiency of their operations and also to gain better control over their portfolios. These provinces had experienced problems with local housing authorities being perceived as having a lack of objective processes related to tenants and tenant selection. They also hope to raise the professionalism of their housing managers.

Par ailleurs, deux provinces ont récemment réduit le nombre de commissions locales de logement afin d'améliorer l'efficience de leurs activités et aussi d'assurer un meilleur contrôle de leur portefeuille. Ces provinces ont connu des problèmes liés au fait qu'on considérait que les commissions locales de logement utilisaient, pour les locataires et la sélection des locataires, des processus qui manquaient d'objectivité. Elles espèrent aussi accroitre le professionnalisme de leurs gestionnaires de logements.

Large, centralized portfolios also lend themselves to gaining economies of scale in the bulk purchase of goods and services, thus improving efficiency.

Il est aussi possible de réaliser des économies d'échelle, dans les gros portefeuilles centralisés, en achetant biens et services en grosses quantités, ce qui accroit l'efficience.

... /35

In several provinces/territories, tenants sit on local housing authority boards and have extensive influence over operations through this participation. In the two territories many of the communities served have a high proportion of publicly sponsored housing, if not 100 percent, and therefore members of the housing authority board are very likely to be public housing tenants. As well, in at least one region, tenant associations have a role as on-site managers on an experimental basis, and improvements are being noted in the areas of security and the ability of housing officials to respond to tenants' needs.

In both territories and several provinces, decentralized community based housing authority operations are utilized to the benefit of the tenants and the communities. It was suggested during the consultations that there may be advantages to operating such local housing authorities especially in rural and remote areas, where communities must come together to locally provide services and support. It was also pointed out that such decentralized authorities require extensive training for both board members and staff, which are provided by the provincial or territorial officials.

The importance of program harmonization was emphasized by most provinces and territories. It is especially important for housing administrators in smaller communities, where one authority noted they were operating 14 different housing programs.

Dans plusieurs provinces et territoires, des locataires sont membres des commissions locales de logement et influent de façon importante sur le travail de ces dernières grâce à leur participation. Dans les deux territoires, une grande partie sinon la totalité des logements de nombreuses collectivités servies sont des logements publics, de sorte que les membres de la commission locale de logement sont dans bien des cas des locataires de logements publics. En plus, dans au moins une région, on tente à titre expérimental d'utiliser les associations de locataires comme gestionnaires sur place et on a noté des améliorations en ce qui concerne la sécurité des ensembles et des locataires et la capacité des responsables du logement de répondre aux besoins des occupants.

Dans les deux territoires et dans plusieurs provinces, on a recours aux activités de commissions de logement communautaires décentralisées qui profitent aux locataires et aux collectivités. On donne à penser, pendant les consultations, que l'exploitation de commissions locales de logement pourrait comporter des avantages, notamment dans les zones rurales et isolées où les membres des collectivités doivent travailler ensemble pour offrir des services et du soutien. On fait aussi remarquer que les commissions décentralisées de ce genre exigent que leurs membres et leur personnel reçoivent une formation poussée, laquelle est assurée par les provinces ou territoires.

La plupart des provinces et territoires soulignent l'importance d'harmoniser les programmes. Cette harmonisation est particulièrement importante pour les administrateurs du logement dans les petites collectivités, où, selon une commission, on trouve quatorze programmes de logement différents mis en oeuvre.

... /36

GOING BEYOND BRICKS AND MORTAR -- AN EMERGING THEME

During the consultation participants emphasized the need for housing agencies to look beyond the shelter aspects of public housing. They indicated that it was imperative that social problems often found in public housing be addressed. Furthermore, it was felt by many that public housing policies should in part be directed to enhancing the existing social environment, not only to increase the life chances of tenants, but to foster a strong sense of community.

Self-development

Many of the parties consulted indicated a concern over the trend toward the long-term residency of tenants in public housing and tenants' entrapment within the "poverty-cycle". It was noted that this not only kept the existing stock from serving others in need, but led to a sense of frustration and powerlessness among residents which, in turn, exacerbated many of the social problems that existed.

In order to address this, it was felt that housing agencies needed to place greater emphasis on enabling self-development. As previously discussed, a number of the suggestions made during the consultation were directed towards creating a more facilitating environment for self-development (e.g., reducing disincentives in the rent scale, promoting tenant associations and their involvement in project management, and providing

UNE VISION NOUVELLE : PLUS QU'UN SIMPLE ABRI

Pendant la consultation, les participants soulignent la nécessité pour les sociétés d'habitation de considérer dans le logement public plus que son aspect de simple abri. Ils indiquent qu'il est essentiel de s'attaquer aux problèmes sociaux qu'on retrouve souvent dans cette catégorie d'habitations. En outre, beaucoup estiment que les politiques en matière de logement public devraient en partie viser à améliorer le milieu social existant, non seulement pour accroître les occasions pour les locataires d'améliorer leur sort mais aussi pour favoriser le développement d'un esprit communautaire fort.

Développement personnel

Un grand nombre des parties consultées se disent inquiètes devant la tendance vers la résidence à long terme des locataires dans les logements publics et l'incapacité des locataires de briser le cercle vicieux de la pauvreté. On fait remarquer que cela a pour effet non seulement d'empêcher le parc de servir d'autres personnes dans le besoin, mais aussi de créer chez les occupants un sentiment de frustration et d'impuissance qui exacerbe nombre des problèmes sociaux existants.

Pour s'attaquer à ce problème, les participants croient que les sociétés d'habitation doivent accorder plus d'importance aux mesures visant à favoriser le développement personnel. Il a déjà été question des suggestions faites pendant la consultation qui visent la création d'un milieu plus favorable au développement personnel (p. ex., réduire les effets dissuasifs de l'échelle des loyers, promouvoir les associations de locataires et leur participation à la gestion des ensembles, offrir la

... /37

opportunities to rent-to-own).

A number of the parties consulted went beyond this, however, and recommended that housing agencies promote and provide skills training and employment opportunities for tenants. Public housing tenants in particular recommended the development of skills training courses that would not only help them find employment but would facilitate their participation in the management of their housing project. It was also felt that housing agencies are able to provide employment by hiring tenants to do work on the housing project, by developing tenant apprenticeship programs, and through the development of business opportunities within the government and private sectors. Factors to consider when implementing such ideas include the unionization of people already working in public housing and the matching of skills with resource requirements.

Community development

Poverty is a hardship borne by most of the individuals within public housing. This fact, coupled with living in public housing, often compounds the problems of tenants by making their socio-economic status more apparent. The negative public view of poverty and social welfare dependency comes to be applied to all people living within the public housing projects. This was often referred to during the consultation process as the "public housing stigma".

possibilité de louer avec option d'achat).

Un certain nombre des parties consultées vont plus loin et recommandent que les sociétés d'habitation offrent des occasions pour les locataires d'acquérir des compétences et de travailler. Les locataires de logements publics, en particulier, recommandent la mise au point de cours de formation qui non seulement les aideraient à trouver de l'emploi, mais faciliteraient leur participation à la gestion de leur ensemble de logements. On estime aussi que les sociétés d'habitation peuvent donner de l'emploi aux locataires en les engageant pour travailler dans l'ensemble d'habitation, en élaborant des programmes d'apprentissage à leur intention et en créant des occasions de faire des affaires dans les secteurs public et privé. Il y a cependant des facteurs dont il faut tenir compte lorsqu'on veut mettre en oeuvre ces moyens, notamment la syndicalisation des travailleurs du secteur du logement public et la nécessité de trouver des compétences correspondant aux ressources requises.

Développement communautaire

La pauvreté est une condition difficile que connaissent la plupart des personnes habitant un logement public. Mais cette réalité, alliée au fait de vivre dans un logement public, ajoute souvent aux problèmes des locataires en rendant leur situation socio-économique plus évidente. La façon négative dont le public voit la pauvreté et la dépendance vis-à-vis du bien-être social finit par s'étendre à toutes les personnes qui habitent des logements publics. Pendant le processus de consultation, on mentionne souvent ce phénomène de stigmatisation.

... /38

This stigma was a major concern expressed by participants during the consultation, especially by tenants. Suggestions were made for changing the public perception of poverty and public housing including a public relations campaign containing an educational and a training component; 2) cosmetic improvements to the housing project; and 3) the physical and social integration of public housing into the surrounding community.

The public housing stigma is not limited to any one group of individuals. Many of the tenants consulted indicated: that they were treated with a lack of respect by contractors, maintenance workers, housing managers and housing agency representatives and that they were often treated by the public with disdain (e.g., grocery stores would not accept their cheques when they found out where they lived). Tenants themselves sometimes prevent their own children from playing with other children who were in public housing because of their socio-economic status.

Education and training were seen as an important means to reducing the public housing stigma, especially within the housing project. Educating housing staff to better understand and communicate with residents was strongly recommended by tenants. In addition, many of those consulted felt that training for tenants in life, organizational, and communication skills would give them an added capacity to better express their own needs.

Il s'agit d'une préoccupation importante des participants à la consultation, et notamment des locataires. On suggère des moyens pour changer la perception qu'a le public de la pauvreté et du logement public : une campagne de relations publiques comprenant une composante éducative et une composante de formation; des améliorations esthétiques à l'ensemble d'habitation; et l'intégration physique et sociale des logements publics dans la collectivité avoisinante.

Cette stigmatisation n'est pas limitée à un seul groupe de personnes. Un grand nombre des locataires consultés déclarent que des entrepreneurs, des travailleurs d'entretien, des gestionnaires d'ensembles d'habitation et des représentants de sociétés d'habitation leur manquent de respect, et que le public les traite souvent avec dédain (p. ex, les épiceries refusent d'accepter leurs chèques lorsqu'elles apprennent qu'ils habitent un logement public). Les locataires eux-mêmes empêchent parfois leurs propres enfants de jouer avec d'autres enfants habitant un logement public à cause de leur situation socio-économique.

On considère que l'éducation et la formation sont des moyens importants d'atténuer cette perception négative du logement public, surtout à l'intérieur de l'ensemble d'habitation. Certains participants recommandent fortement qu'on éduque le personnel responsable du logement pour qu'il comprenne mieux les résidents et communique mieux avec eux. En outre, un grand nombre des personnes consultées croient que la formation des locataires en dynamique de vie, en organisation et en communication augmenterait leur capacité de mieux exprimer leurs propres besoins.

... /39

While training was often seen as the means to improve communication and understanding within public housing projects, a public education campaign using the media was suggested as the best means to improve the public's attitude. Getting local politicians and entrepreneurs to be both aware of and involved in some of the positive aspects of public housing, and fostering special events (e.g., awards ceremonies, community picnics, an environmental clean-up day) were also suggested.

Alors que la formation est souvent considérée comme un moyen d'améliorer la communication et la compréhension à l'intérieur des ensembles de logements publics, on propose une campagne médiatique d'éducation du public comme la meilleure façon d'améliorer l'attitude du public. Les participants proposent aussi de sensibiliser les hommes politiques et entrepreneurs locaux aux aspects positifs du logement public, d'obtenir leur participation et de favoriser la tenue d'événements spéciaux (p. ex., cérémonies de remise de prix, pique-niques communautaires, journée de nettoyage de l'environnement).

Changing the physical appearance of public housing is also an important means to reducing the stigma of public housing. As a result of the repair backlog in public housing, cosmetic work on a housing project has often been neglected. The appearance is often described as depressing, which not only bolsters the public's viewpoint about public housing, but also reinforces the negative self-concept of tenants.

La modification de l'aspect physique des ensembles de logements publics est aussi un moyen important de réduire la stigmatisation des locataires. En raison de l'arriéré de réparations des logements publics, on a souvent négligé les travaux visant à faire valoir les qualités esthétiques des ensembles d'habitation. On qualifie souvent de «déprimante» l'apparence des immeubles, ce qui non seulement renforce la mauvaise opinion du public au sujet des logements de ce genre, mais aggrave encore le défaut d'estime de soi des locataires.

In terms of improving the relationship with other members of the community, it was felt that greater physical integration of public housing into the surrounding areas could foster better understanding between public and private housing residents. Many of the consultation participants commented on the physical isolation of several public housing projects from the rest of the community both in terms of design features which create barriers to interaction and in terms of location. Redesign-

Pour ce qui est de l'amélioration des rapports avec d'autres membres de la collectivité, les participants estiment qu'une plus grande intégration physique des logements publics dans le voisinage peut favoriser une meilleure compréhension entre résidents de logements publics et privés. Un grand nombre des participants à la consultation mentionnent l'isolement physique de plusieurs ensembles de logements publics du reste de la collectivité, attribuable à l'emplacement ou aux caractéristiques de conception qui créent des obstacles

... /40

ing projects to give them an appearance similar to that of the surrounding community and the provision of street addresses was often suggested, as was changing the name "public housing" to a more neutral and socially accepted nomenclature.

Social integration of those living in public housing with the surrounding community was also seen to be very important. Making public housing a greater asset to the whole community. One suggestion included the provision of community resources (e.g., a community child care centre, a community playground facility) within public housing projects. It was also suggested that tenant involvement in community-wide activities be fostered.

Special needs

Consultation participants often raised concerns over demographic changes within public housing. One such trend is the number of single mothers. The public housing evaluation found that single parent families currently represent half of the households in family projects. Most of these households are female led.

Women, in general, tend to have less access to well-paying jobs. Some of the parties consulted felt that this, plus the combined stigma of being poor and living in public housing, can place a significant amount of stress on the single parent household. Emotional, community and educational supports were recommended as a means to improve their

à l'interaction. Les participants recommandent souvent de modifier les plans des ensembles pour qu'ils ressemblent davantage aux autres immeubles du quartier, de créer des adresses de voirie et de remplacer «logement public» par un terme plus neutre, sans connotation péjorative.

On accorde aussi beaucoup d'importance à l'intégration sociale des résidents de logements publics dans la collectivité environnante. On recommande souvent de faire des logements publics un bien collectif plus important pour l'ensemble de la collectivité. On propose, entre autres, d'offrir des ressources communautaires (garderie, terrain de jeux communautaires, etc.) à l'intérieur des ensembles de logements publics. On suggère aussi d'inciter les locataires à prendre part à des activités communautaires.

Besoins spéciaux

Les participants à la consultation soulèvent souvent certaines préoccupations au sujet des changements démographiques à l'intérieur du logement public. Une tendance de ce genre est l'accroissement du nombre de mères célibataires. L'évaluation du logement public a révélé que les familles monoparentales représentent actuellement 50,1 p. 100 des ménages dans les ensembles familiaux. La plupart de ces ménages sont dirigés par une femme.

De façon générale, les femmes ont tendance à avoir un moins bon accès aux emplois bien rémunérés. Certaines parties consultées sont d'avis que ce fait, allié au déshonneur d'être pauvre et d'habiter un logement public, peut imposer un degré de stress considérable aux ménages monoparentaux. On recommande des mesures de soutien émotif, communautaire et

situation.

Because of the strains often faced by families within public housing, many of the participants during the consultations placed great emphasis upon addressing the needs of children. Several of the parties consulted advocated a range of special programs to provide children in public housing with a head start. Suggestions included such things as enriched day care programs and breakfast programs, parent training, and advice to parents on nutrition. Most of these recommendations were directed at ensuring that the public housing environment encourages a positive rather than a negative self-concept. It was felt by many that only in such a way can the welfare cycle be broken and these children given the opportunity to realize their full potential.

The strong focus on children in the consultation was not limited to addressing their needs, but also on the positive potential they offer for bringing a community together. Participants discussing meetings or social events felt strongly that children had to be involved, that they had to be an important part of the planned activities. They indicated their belief that many people will get involved as parents, where they will resist involvement as merely a community member.

Another demographic trend in public housing of concern to consultation participants is the number of new immigrants. It

pédagogique comme moyens d'améliorer leur situation.

En raison des tensions que vivent souvent les familles habitant des logements publics, un grand nombre des participants aux consultations accordent beaucoup d'importance aux efforts visant à répondre aux besoins des enfants. Plusieurs des parties consultées prônent un éventail de programmes spéciaux visant à donner une longueur d'avance à ces enfants. Les suggestions comprennent les programmes élargis de services de garde et de petits déjeuners pour les enfants, la formation des parents et les conseils aux parents sur une saine alimentation. La plupart de ces recommandations visent à faire en sorte que le milieu du logement public favorise une image de soi positive plutôt que négative. Beaucoup de participants estiment que ce n'est que par ces moyens qu'on peut briser la dépendance du bien-être social et donner à ces enfants l'occasion de donner toute leur mesure.

Pendant la consultation, les nombreuses discussions sur les enfants ne portent pas uniquement sur la nécessité de répondre à leurs besoins, mais aussi sur les occasions qu'ils offrent de rapprocher les membres d'une collectivité. Les participants qui traitent de réunions ou d'événements sociaux croient fermement que les enfants devraient y participer, qu'ils devraient constituer une partie importante des activités prévues. Ils sont d'avis que beaucoup de personnes qui refuseront de participer à une activité en tant que membres de la collectivité accepteront de jouer un rôle actif en tant que parents.

Une autre tendance démographique dans les logements publics qui préoccupe les participants à la consultation est le nombre de

... /42

was felt that the introduction of new cultures and languages hampers community development and that it may lead to ethnic factions and violence within housing projects. It was felt that special initiatives are needed to overcome language barriers and help immigrants understand their new cultural environment.

nouveaux immigrants. On estime que l'introduction de nouvelles cultures et langues nuit au développement communautaire et qu'elle peut engendrer des frictions et favoriser la discorde entre ethnies à l'intérieur de l'ensemble d'habitation. On croit que des initiatives spéciales sont nécessaires pour surmonter les barrières linguistiques et aider les immigrants à comprendre leur nouveau milieu culturel.

Housing agencies and the enhancement of the social environment

During the consultation there was a significant amount of discussion over whether, and to what degree, housing agencies should address those issues outside the provision of shelter. Most of the parties agreed that social aspects of housing could not be separated from the physical aspects, and that any significant improvement in the provision of housing would require housing agencies to address social issues.

While most parties agreed that housing agencies should go beyond bricks and mortar, there was no consensus as to the degree of involvement believed to be necessary. This was due, in part, to the fact that consultation participants said they felt social needs and demands varied across the country. As such, it was recognized that the most practical and efficient way to meet public housing tenant needs would also vary from region to region. Hence, it was suggested that it is of primary importance that the administrative arrangements provided by the programs be sufficiently flexible to allow for differences at the local and

Les sociétés d'habitation et l'amélioration du cadre social

Pendant la consultation, les participants discutent longuement de la possibilité pour les sociétés d'habitation de s'attaquer aux questions autres que la fourniture de logements, se demandant si elles devraient le faire et, si oui, dans quelle mesure. La plupart des parties croient qu'on ne peut séparer les aspects sociaux du logement des aspects matériels et que toute amélioration importante au niveau de l'hébergement exigerait que les sociétés d'habitation s'attaquent aux questions sociales.

Bien que la plupart des parties s'accordent pour dire que les sociétés d'habitation doivent voir dans le logement public plus qu'un simple abri et pousser plus loin leur action, elles ne s'entendent pas sur le degré d'intervention nécessaire. Selon les participants à la consultation, cela est en partie attribuable au fait que les besoins sociaux et les exigences varient d'une région à l'autre du pays. Par conséquent, la façon la plus pratique et efficiente de répondre aux besoins des locataires de logements publics varierait aussi d'une région à l'autre. Ainsi, on donne à entendre qu'il est extrêmement important que les dispositions administratives prévues par les programmes soient

regional level.

Flexibility was also felt to be important in promoting self-help. While many of the parties consulted said they believed that the involvement of housing agencies in social and community development is important, they cautioned that a social rehabilitation orientation should be avoided. Many indicated that tenants should be encouraged to help themselves and that housing agencies should simply provide them with a choice of opportunities. Through this approach, it is believed that public housing residents will be able to develop a sense of dignity, self-esteem and worth. In turn, public housing will become a setting supportive of individual enablement and community enhancement.

WHERE DO WE GO FROM HERE?

The consultations on public housing have provided us with a rich variety of perspectives and ideas on how this important societal asset can become even more effective in meeting its objects. CMHC appreciates the time and thought put into this effort by all participants and looks forward to continuing co-operation as we work together on the challenges and opportunities which have been identified for public housing in Canada.

How to respond to the first round of consultations

Participants in the consultation are invited to submit their comments on this report, includ-

suffisamment souples pour qu'il soit possible de tenir compte des différences aux niveaux local et régional.

On considère aussi la souplesse comme importante pour favoriser l'entraide. Bien qu'un grand nombre des parties consultées disent croire que la participation des sociétés d'habitation au développement social et communautaire est importante, elles déconseillent l'adoption d'une orientation axée sur la réadaptation sociale. Beaucoup indiquent qu'il faut encourager les locataires à s'aider et que les sociétés d'habitation doivent se contenter de leur donner diverses possibilités de le faire. Grâce à cette méthode, on croit que les résidents de logements publics pourront développer leur estime de soi et le sentiment de leur propre valeur. Le logement public deviendra ainsi un milieu favorisant l'épanouissement personnel et communautaire.

ET MAINTENANT?...

Les consultations sur le logement public nous ont donné un large éventail de points de vue sur les moyens à prendre pour que cet important bien collectif atteigne mieux ses objectifs. La SCHL remercie tous les participants du temps et de l'effort de réflexion que leur a demandés cette consultation, et se réjouit de continuer à collaborer avec eux pour relever les défis et exploiter les possibilités qu'offre le logement public au Canada.

Comment faire connaître ses réactions à la première série de consultations

Les participants à la consultation sont invités à présenter leurs commentaires sur ce rapport, y

ing any suggested additions or modifications to:

Jacques Beaupré
Director
Strategic Planning and Policy Development
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

FAX responses should be sent to (613) 748-2156.

If participants which to discuss any matters coming out of this document, they may contact either of the following:

Cam McCallum
Special Advisor
Public Housing Consultations
(613) 748-2728

Guido Weisz
Policy Analyst
(613)748-2795

compris tout ajout ou toute modification qu'ils voudraient proposer, à :

Jacques Beaupré
Directeur
Planification stratégique et élaboration de propositions
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Les réponses doivent être envoyées par télécopieur au n° (613) 748-2156.

Si les participants désirent discuter de toute question découlant de ce document, ils peuvent le faire en communiquant avec les personnes suivantes :

Cam McCallum
Conseiller spécial
Consultations sur le logement public
(613) 748-2728

Guido Weisz
Analyste des lignes de conduit
(613) 748-2795